

**Báo cáo ngành**

13/06/2022

**BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP**

**Tham quan một số dự án của KBC và VSIP**

- Gần đây, chúng tôi đã có chuyến khảo sát thực tế một số dự án trọng điểm sẽ đóng góp doanh thu chính của KBC trong giai đoạn 2022-25 tại Hải Phòng và Bắc Ninh và một số khu công nghiệp (KCN) của VSIP tại Bình Dương.
- Tiến độ thực hiện các dự án mới như KCN Tràng Duệ 3 và KĐT Tràng Cát của KBC sát với kỳ vọng của chúng tôi, tuy nhiên tiến độ đàm phán bán buôn tại KĐT Tràng Cát chưa được Công ty tiết lộ chi tiết.

**KCN Tràng Duệ 3 đang tích cực trong công tác đền bù**

Công ty đang kỳ vọng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được Thủ tướng phê duyệt trong Q3/22, từ đó phê duyệt chủ trương và chấp thuận đầu tư cho KCN Tràng Duệ 3. KBC đã hoàn thành đền bù khoảng 25-30% diện tích dự án với đơn giá 158 triệu đồng/sào (360m<sup>2</sup>), nhờ đó sẽ rút ngắn được thời gian bàn giao đất cho khách hàng sau khi hoàn thành pháp lý. KBC đã kí MOU cho thuê 115ha tại KCN này vào đầu 2022, trong đó LG Display dự kiến thuê 80ha, giá thuê khoảng 130-140 USD/m<sup>2</sup>/kỳ thuê. KBC kỳ vọng sẽ lấp đầy KCN Tràng Duệ 3 trong 4 năm, tương đương cho thuê hơn 100ha mỗi năm tại KCN này.

**Diễn biến hoạt động san lấp tại KĐT Tràng Cát sát kỳ vọng của chúng tôi**

Vào ngày chúng tôi thực hiện khảo sát, dự án đã tương đối hoàn thành san lấp cát 30ha đầu tiên, doanh nghiệp kỳ vọng san lấp xong 80ha giai đoạn 1 trong Q3/22. Công ty đặt kế hoạch sẽ khai thác kinh doanh KĐT Tràng Cát từ năm 2022 với kế hoạch bán buôn 30-50ha đất thương phẩm mỗi năm. Trong năm 2022, KBC kỳ vọng ghi nhận doanh thu 30ha đất thương phẩm tại dự án này. KBC chia sẻ hiện đang đàm phán với một số nhà đầu tư tiềm năng từ Singapore, Mỹ..., tuy nhiên thông tin cụ thể và tiến độ đàm phán chưa được tiết lộ.

**KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh có thể đàm phán lại giá thuê đối với MOU 60ha**

KBC chia sẻ có thể sẽ tiến hành đàm phán lại giá thuê đối với biên bản ghi nhớ (MOU) cho thuê hơn 60ha với một nhà sản xuất linh kiện điện thoại di động (giá dự kiến trong MOU là 70-75 USD/m<sup>2</sup>/kỳ thuê), trong bối cảnh giá cho thuê của KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đạt khoảng 140-150 USD/m<sup>2</sup>/kỳ thuê vào cuối 2021. Vào ngày thực hiện khảo sát, dự án đã hoàn thiện cơ bản cơ sở hạ tầng, đường giao thông giai đoạn 1 và đã được đền bù 191ha tính đến cuối 2021. Công ty đang hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 2.

**VSIP – một trong những nhà phát triển KCN hàng đầu đang triển khai IPO**

Theo chia sẻ của BLĐ BCM trong ĐHCĐ 2022, VSIP đang triển khai kế hoạch phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO). VSIP hiện là một trong những nhà phát triển KCN hàng đầu với 11 dự án trải dài khắp Việt Nam. Tại Bình Dương, VSIP đang vận hành 3 KCN trong đó KCN VSIP 1&2 đã được lấp đầy, KCN VSIP 3 (1.000ha) – một trong những KCN đầu tiên được phát triển theo mô hình thông minh và bền vững tại Việt Nam, vừa được khởi công đầu 2022.

Hình 1: KĐT Tràng Cát đang được triển khai san lấp 80ha giai đoạn 1



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

**Chuyên viên phân tích:**



**Nguyễn Thị Cẩm Tú**

[tu.nguyencam2@vndirect.com.vn](mailto:tu.nguyencam2@vndirect.com.vn)

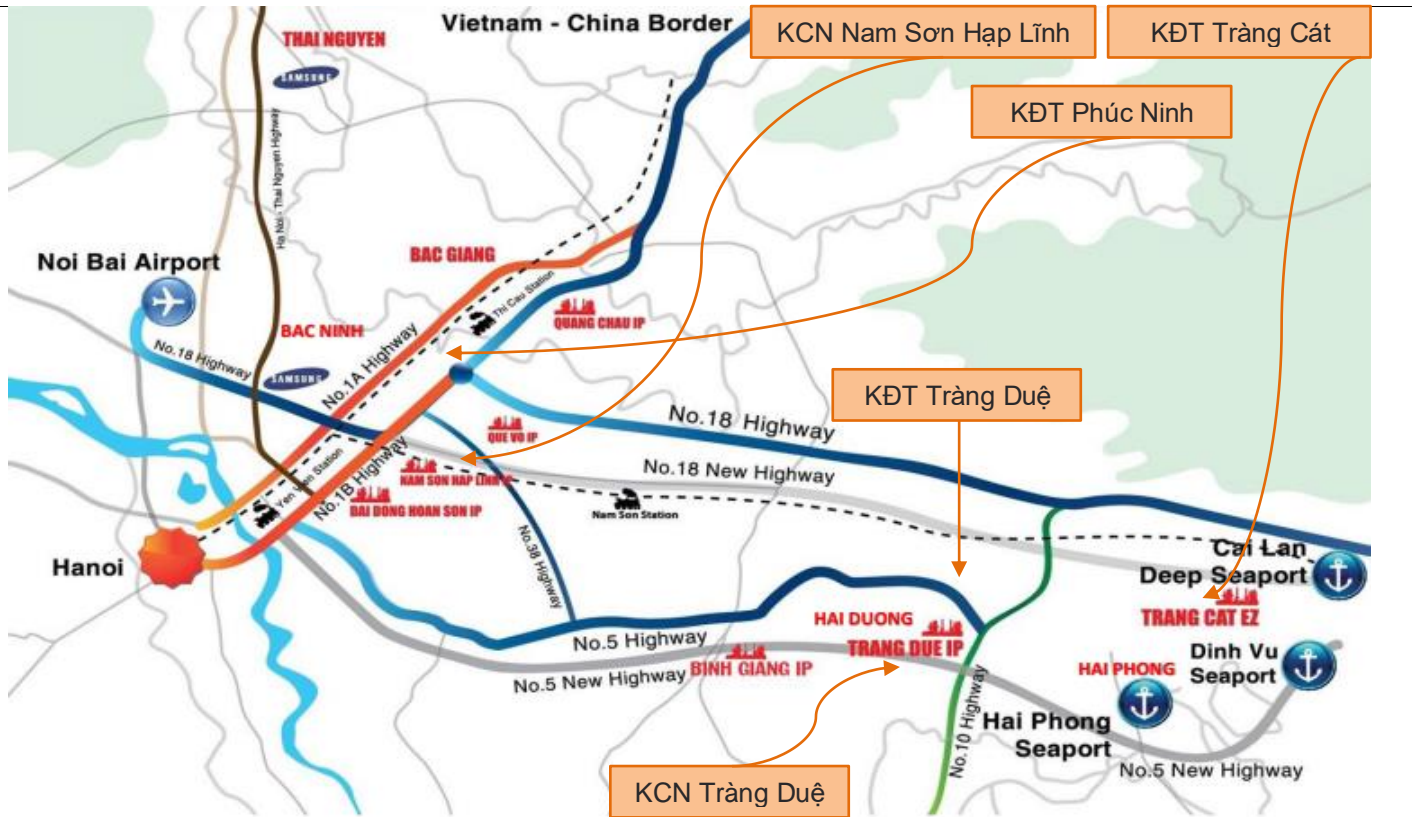
**Chu Đức Toàn**

[toan.chuduc@vndirect.com.vn](mailto:toan.chuduc@vndirect.com.vn)

## GHI NHẬN THỰC TẾ MỘT SỐ DỰ ÁN CỦA KBC VÀ VSIP

### Các dự án trọng điểm của KBC tại Hải Phòng và Bắc Ninh

Hình 2: Sơ đồ vị trí các dự án trọng điểm của KBC tại phía Hải Phòng và Bắc Ninh



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

### Khu công nghiệp Trảng Duệ - Hải Phòng

KCN Trảng Duệ (1.079ha) được quy hoạch phát triển theo ba giai đoạn, nằm trong khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải nơi được hưởng nhiều chính sách ưu đãi đầu tư tốt nhất từ chính phủ Việt Nam. Vì vậy KCN Trảng Duệ có tỷ lệ lấp đầy nhanh nhất trong các KCN mà KBC phát triển. Giai đoạn 1 có diện tích 187ha với 17 căn nhà xưởng xây sẵn (trung bình 5.200 m2/căn) đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 8 năm đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90%; KCN Trảng Duệ 2 (214ha) chỉ mất 4 năm để lấp đầy hơn 90% và không có nhà xưởng xây sẵn.

Vào đầu năm 2021, KCN Trảng Duệ 3 (687ha) đã được bổ sung vào khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải theo Quyết định số 13/2021/QĐ-TTg sau hơn ba năm chờ đợi. KBC chia sẻ hiện đang kỳ vọng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được Thủ tướng phê duyệt trong Q3/22, từ đó phê duyệt chủ trương và chấp thuận đầu tư cho KCN Trảng Duệ 3.

Vào ngày chúng tôi thực hiện khảo sát, KCN Trảng Duệ 1&2 đã được lấp đầy 100% với các nhà đầu tư lớn như LG Electronics, LG Display, LG Innotek... KCN Trảng Duệ 3 chưa khởi công và san lấp. Tuy nhiên, KBC đã hoàn thành đền bù khoảng 25-30% diện tích dự án với đơn giá 158 triệu đồng/sào (360m2) tại KCN Trảng Duệ 3, nhờ đó sẽ rút ngắn được thời gian bàn giao đất cho khách hàng sau khi hoàn thành pháp lý.

Theo BLĐ KBC chia sẻ, Công ty đã kí MOU cho thuê 115ha tại KCN Trảng Duệ 3 vào đầu 2022 với giá trị hơn 150 triệu USD (trong đó LG Display Vietnam dự kiến thuê 80ha), giá thuê khoảng 130-140 USD/m2/kỳ thuê. Với lợi thế hưởng lợi ưu đãi thuế, vị trí địa lý thuận lợi, cơ sở hạ tầng đồng bộ và tận dụng tệp

khách hàng của KCN Tràng Duệ 1 & 2, KBC kỳ vọng sẽ lấp đầy KCN Tràng Duệ 3 trong 4 năm, tương đương cho thuê hơn 100ha mỗi năm tại KCN này.

Hình 3: Một số thông tin và cập nhật KCN Tràng Duệ

<b>Vị trí</b>	QL10, xã Lê Lợi, huyện An Dương, Thành Phố Hải Phòng.
<b>Diện tích</b>	Tổng diện tích đất: 1.089ha - Giai đoạn 1: 187ha - Giai đoạn 2: 214ha - Giai đoạn 3: 687ha
<b>Thời hạn thuê đất</b>	- Giai đoạn 1: 2007 - 2057 - Giai đoạn 2: 2014 – 2064 - Giai đoạn 3: 2022 – 2072
<b>Tỷ lệ lấp đầy tính đến cuối Q1/22</b>	- Giai đoạn 1: 100% - Giai đoạn 2: 100% - Giai đoạn 3: 0%
<b>Giá thuê</b>	Giai đoạn 3: dự kiến 130-140 USD/m2/kỳ thuê
<b>Thời gian khai thác giai đoạn 3 dự kiến</b>	Q4/22-2023
<b>Hiện trạng</b>	Chưa khởi công. Đã hoàn thành đền bù khoảng 25-30% diện tích dự án với đơn giá 158 triệu đồng/sào (360m <sup>2</sup> ), nhờ đó sẽ rút ngắn được thời gian bàn giao đất cho khách hàng sau khi hoàn thành pháp lý.
<b>Pháp lý</b>	Kỳ vọng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được Thủ tướng phê duyệt trong Q3/22, từ đó phê duyệt chủ trương và chấp thuận đầu tư cho KCN Tràng Duệ 3.
<b>Khả năng kết nối</b>	Cách trung tâm Hải Phòng: 18-20km Cách cảng Hải Phòng: 15km Cảng Cái Lân: 45km Cách trung tâm Hà Nội: 90km Cảng sân bay Nội Bài: 110km

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 4: Hiện trạng KCN Tràng Duệ 1&2 hiện hữu



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 5: Hiện trạng KCN Tràng Duệ 1&2 hiện hữu



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY



Hình 6: Hiện trạng dự án KCN Tràng Duệ 3, vẫn đang trong giai đoạn đền bù



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 7: KCN Tràng Duệ 3 có vị trí đặc địa tại QL10, liền kề các KCN Tràng Duệ hiện hữu



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, GOOGLE EARTH 2021

### Khu đô thị Tràng Duệ - Hải Phòng

Khu đô thị Tràng Duệ (42ha) có vị trí đặc địa nằm trên đường QL10, đối diện KCN Tràng Duệ, qua đó đáp ứng yêu cầu nhà ở cho các chuyên gia, người lao động trong khu công nghiệp và người dân khu vực lân cận.

Vào ngày thực hiện khảo sát, dự án cơ bản đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cảnh quan, đường giao thông đồng bộ và hoàn thành xây dựng gần 100 căn shophouse. Tuy nhiên chúng tôi quan sát thấy tiện ích nội khu như trung tâm y tế, trường học, trung tâm thương mại chưa được thực hiện. Xung quanh dự án thuận lợi kết nối với các tiện ích như chợ, trường học và UBND xã.

Hình 8: Một số thông tin và cập nhật KĐT Tràng Duệ

<b>Vị trí</b>	Mặt tiền đường Quốc lộ 10, đối diện KCN Tràng Duệ 1,2,3.
<b>Diện tích</b>	42,1ha tương đương với 22,1ha đất thương phẩm
<b>Thời gian thực hiện</b>	2019-2023
<b>Diện tích đã ghi nhận doanh thu</b>	14,1ha tính tới cuối Q1/22, tương đương 64% diện tích đất thương phẩm
<b>Đóng góp doanh thu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Năm 2019: 578 tỷ đồng, chiếm 18% tổng doanh thu hợp nhất của KBC</li> <li>- Năm 2020: 183 tỷ đồng, chiếm 9% tổng doanh thu hợp nhất của KBC</li> <li>- Năm 2021: 515 tỷ đồng, chiếm 12% tổng doanh thu hợp nhất của KBC</li> <li>- Q1/22: 288 tỷ đồng, chiếm 42% tổng doanh thu hợp nhất của KBC</li> </ul>
<b>Hiện trạng</b>	Hoàn thiện cơ bản cơ sở hạ tầng, đường giao thông, cảnh quan và hoàn thành xây dựng 93 căn shophouse.
<b>Pháp lý</b>	Đủ điều kiện mở bán, bàn giao và ghi nhận doanh thu.
<b>Khả năng thu hút đầu tư</b>	Dự án đáp ứng yêu cầu nhà ở cho các chuyên gia, người lao động trong khu công nghiệp và người dân khu vực lân cận.
<b>Khả năng kết nối</b>	<p>Khu công nghiệp Tràng Duệ: liền kề</p> <p>Cách chợ Tràng Duệ: 1,5km</p> <p>Trường mầm non và tiểu học: 1-2km</p> <p>UBND xã: 2km</p>

Hình 9: Toàn cảnh dự án KĐT Tràng Duệ



Nguồn: GOOGLE MAP, 2021

Hình 10: Toàn cảnh dự án KĐT Tràng Duệ



Nguồn: GOOGLE MAP, 2021

Hình 11: Các căn shophouse đã hoàn thiện xây dựng



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 12: Các căn shophouse đã hoàn thiện xây dựng



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 13: Đường nội bộ tại KĐT Tràng Duệ



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 14: Một số căn đang được thi công tại KĐT Tràng Duệ



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH



### Khu đô thị Tràng Cát - Hải Phòng

Dự án khu đô thị Tràng Cát (585ha) được đánh giá là dự án trọng điểm của KBC, đóng góp phần lớn doanh thu từ năm 2022. Dự án hiện là mảng tồn kho lớn nhất của Công ty với tổng giá trị 7.469 tỷ đồng, tương đương 65% tổng giá trị hàng tồn kho vào cuối Q1/22.

Năm 2020 KBC đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất 3.500 tỷ đồng tại dự án này, qua đó dự án KĐT Tràng Cát gần như hoàn tất việc đền bù và nộp tiền sử dụng đất và đã được chính quyền Thành Phố Hải Phòng bàn giao hiện trạng đất trên thực địa cho Công ty. Công ty đã được chấp thuận san lấp mặt bằng tại dự án này vào đầu năm 2022.

Vào ngày chúng tôi thực hiện khảo sát, dự án đã tương đối hoàn thành san lấp 30ha đầu tiên, doanh nghiệp kỳ vọng san lấp xong 80ha giai đoạn 1 trong Q3/22. Công ty dự kiến sẽ khai thác kinh doanh KĐT Tràng Cát từ năm 2022 với kế hoạch bán buôn 30-50ha đất thương phẩm mỗi năm. Trong năm 2022, KBC kỳ vọng ghi nhận doanh thu 30ha tại dự án này. BLĐ công ty chia sẻ hiện đang đàm phán với một số nhà đầu tư tiềm năng đến từ Singapore, Mỹ... thông tin cụ thể chưa được Công ty tiết lộ.

Chúng tôi lưu ý rằng khả năng tiếp cận dự án hiện tại tương đối khó khăn do trục đường chính liên kết dự án chưa được thực hiện. Công ty đã đầu tư khoảng 70 tỷ đồng thi công hầm chui 4 làn xe dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến dự án vào năm 2015. Tuy nhiên, vào ngày thực hiện khảo sát, đường nối hầm chui chưa được thực hiện và đang chờ quy hoạch của thành phố, do đó để đến dự án phải đi tạm đường Cát Vũ với diện tích tương đối nhỏ hẹp. Hiện tại, cát san lấp được bơm qua các đường ống nối từ biển, tuy nhiên, chúng tôi cho rằng việc vận chuyển nguyên vật liệu cho các giai đoạn tới có thể gặp khó khăn trong trường hợp đường nối chưa được thực hiện.

**Hình 15: Một số thông tin và cập nhật KĐT Tràng Cát**

<b>Vị trí</b>	Khu Bãi Triều, Phường Tràng Cát, Quận Hải An, Khu KT Đình Vũ - Cát Hải, T.P Hải Phòng
<b>Diện tích</b>	585ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	11.329 tỷ đồng, trong đó tổng giá trị đã đầu tư tính đến cuối Q1/22 là 7.469 tỷ đồng
<b>Tỷ lệ nắm giữ của KBC</b>	100%
<b>Thời gian thực hiện</b>	Từ 2022
<b>Đóng góp doanh thu</b>	Công ty dự kiến sẽ khai thác kinh doanh KĐT Tràng Cát từ năm 2022 với kế hoạch bán buôn 30-50ha đất thương phẩm mỗi năm. Trong 2022, KBC đặt kế hoạch ghi nhận doanh thu 30ha tại dự án này đóng góp hơn 6.000 tỷ đồng, chiếm 63% kế hoạch doanh thu của KBC.
<b>Hiện trạng</b>	Đang tiến hành san lấp 80ha giai đoạn 1, đã hoàn thiện tương đối khoảng 30ha.
<b>Pháp lý</b>	Đã được thành phố Hải Phòng giao đất, đủ điều kiện bán buôn, bàn giao và ghi nhận doanh thu.
<b>Khả năng thu hút đầu tư</b>	Dự án đáp ứng yêu cầu nhà ở cho các chuyên gia, người lao động trong khu công nghiệp và người dân khu vực lân cận.
<b>Khả năng kết nối</b>	Vào năm 2015, Công ty đã đầu tư gần 100 tỷ đồng thi công hầm chui 4 làn xe dẫn từ đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đến dự án. Tuy nhiên, đường liên kết hầm chui chưa được thực hiện và đang chờ quy hoạch của thành phố, do đó để đến dự án phải đi tạm đường Cát Vũ với diện tích tương đối nhỏ hẹp.

Hình 16: Đường dẫn vào dự án KĐT Trảng Cát



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 17: Đường nội bộ trong dự án KĐT Trảng Cát



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 18: Hiện trạng khu vực chưa san lấp tại KĐT Trảng Cát



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 19: Đường nội bộ dự án dẫn ra khu vực đã san lấp



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 20: Khu vực đã được san lấp tại KĐT Trảng Cát



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 21: Khu vực đang được san lấp tại KĐT Trảng Cát



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

### Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh – Bắc Ninh

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (300ha) có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với đường quốc lộ 18B và gần quốc lộ 38, giúp dễ dàng kết nối giao thông với các trung tâm kinh tế lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh cũng như các cảng biển và sân bay. Ngoài ra, dự án cũng dễ dàng kết nối với các KCN, nhà máy hiện hữu như KCN Quế Võ cách khoảng 5km, nhà máy Samsung cách khoảng 15km.

KBC đã tháo gỡ được nút thắt pháp lý tại KCN này vào 2020 và đã đưa vào kinh doanh từ năm 2021. Năm 2021 dự án ghi nhận doanh thu cho 30ha, tổng doanh thu đạt 802 tỷ đồng chiếm khoảng 19% tổng doanh thu hợp nhất của KBC. Công ty kỳ vọng sẽ ghi nhận doanh thu tại KCN cho 80ha trong năm 2022. Ngoài ra, KBC chia sẻ có thể sẽ tiến hành đàm phán lại giá thuê đối với MOU cho thuê hơn 60ha với một nhà sản xuất linh kiện điện thoại di động (giá dự kiến trong MOU là 70-75 USD/m<sup>2</sup>/kỳ thuê), trong bối cảnh giá cho thuê của KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã đạt khoảng 140-150 USD/m<sup>2</sup>/kỳ thuê vào cuối 2021.

Vào ngày thực hiện khảo sát, dự án đã hoàn thiện cơ bản cơ sở hạ tầng, đường giao thông giai đoạn 1 và đã được đền bù 191ha tính đến cuối 2021. Công ty đang hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 2. Chúng tôi quan sát thấy đã có nhà đầu tư đang tiến hành thi công dự án với tổng mức đầu tư 30 triệu USD. Tuy nhiên các công trình phụ trợ như nhà điều hành, văn phòng... tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh chưa được thực hiện.

Hình 22: Một số thông tin và cập nhật KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

<b>Vị trí</b>	Tiếp giáp với đường quốc lộ 18B
<b>Diện tích</b>	300ha với diện tích đất thương phẩm là 204ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	2.900 tỷ đồng
<b>Thời gian khai thác</b>	Từ 2021
<b>Tỷ lệ lấp đầy tính đến cuối Q1/22</b>	17%
<b>Giá thuê</b>	140-150 USD/m <sup>2</sup> /kỳ thuê vào cuối 2021
<b>Thời hạn thuê đất</b>	Đến 2060
<b>Hiện trạng</b>	Hoàn thiện cơ bản cơ sở hạ tầng, đường giao thông giai đoạn 1 và đã được đền bù 191ha tính đến cuối 2021. Đang hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 2. Vào ngày thực hiện khảo sát, chúng tôi quan sát thấy đã có nhà đầu tư đang tiến hành thi công dự án với tổng mức đầu tư 30 triệu USD.
<b>Pháp lý</b>	KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh đã được KBC đưa vào kinh doanh từ năm 2021 sau khi gỡ được nút thắt pháp lý vào cuối 2020.
<b>Khả năng kết nối</b>	Cách KCN Quế Võ: 5km Cách nhà máy Sam Sung: 15km Cách sân bay Nội Bài: 35km Cách trung tâm Hà Nội: 40km Cách cảng Hải Phòng: 110km Cách cảng Cái Lân: 115km



Hình 23: Đường nội bộ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 24: Đường nội bộ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



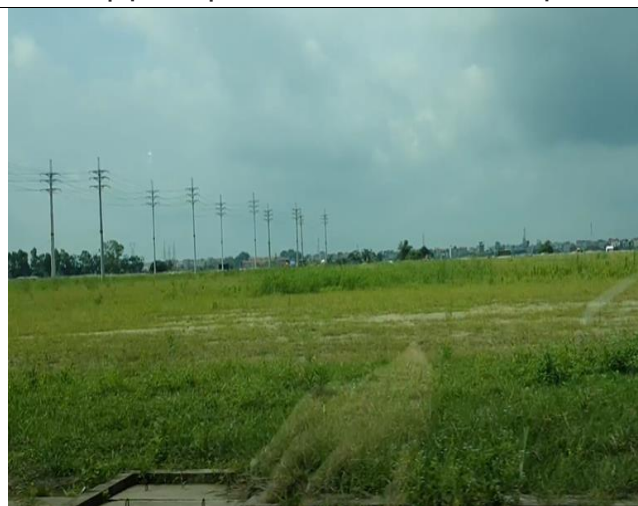
Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 25: Một phần diện tích KCN đã hoàn thành san lấp



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 26: Một phần diện tích KCN đã hoàn thành san lấp



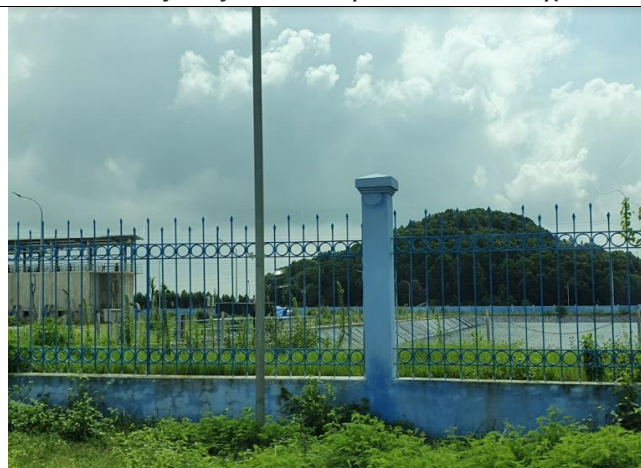
Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 27: Một dự án đang được thi công tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 28: Nhà máy xử lý nước thải tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh



Nguồn: ECOBAENT, 2021

### Khu đô thị Phúc Ninh – Bắc Ninh

Khu đô thị Phúc Ninh (115ha) có vị trí đắc địa trung tâm thành phố Bắc Ninh, giáp đường QL1A giúp dễ dàng kết nối khu vực xung quanh. Xung quanh dự án bao gồm các tiện ích như trường học, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính Bắc Ninh.

Dự án đã mở bán tiểu khu 6,3ha và tiểu khu 22ha từ năm 2017. Tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9ha tuy nhiên chỉ hơn 2,6ha được bàn giao tính tới cuối Q1/22, tương đương 6% diện tích đất thương phẩm. KĐT Phúc Ninh đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận đầu tư vào cuối 2020, KBC chia sẻ đang tiếp tục hoàn thiện pháp lý để có thể bàn giao phần đã đặt chỗ trong năm 2022.

Vào ngày thực hiện khảo sát, chúng tôi quan sát thấy một phần dự án cơ bản đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cảnh quan, đường giao thông và hoàn thành xây dựng hơn 100 căn biệt thự. Tuy nhiên tiện ích nội khu như trung tâm y tế, trường học, trung tâm thương mại chưa được thực hiện. Chỉ một số ít công trình đang được thi công và một số dân cư đang ở tại dự án này.

**Hình 29: Một số thông tin và cập nhật KĐT Phúc Ninh**

<b>Vị trí</b>	Quốc Lộ 1A, Phường Đại Phúc, Thành Phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh
<b>Diện tích</b>	114,6ha, diện tích đất thương phẩm là 44,5ha
<b>Tổng số sản phẩm</b>	1.300 căn nhà đất
<b>Tổng mức đầu tư</b>	4.892 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện</b>	2017-2025
<b>Diện tích đã ghi nhận doanh thu</b>	2,6ha tính tới cuối Q1/22, tương đương 6% diện tích đất thương phẩm
<b>Đóng góp doanh thu</b>	Dự án đã ghi nhận doanh thu 343 tỷ đồng tính đến cuối Q1/22.
<b>Hiện trạng</b>	Hoàn thiện cơ bản cơ sở hạ tầng, đường giao thông, cảnh quan và hoàn thành xây dựng hơn 100 căn biệt thự. Đã đền bù GPMB được khoảng 88ha, đã được bàn giao đất trên thực địa 74ha, nộp tiền sử dụng đất gần 17ha đất thương phẩm.
<b>Tình trạng mở bán</b>	Dự án đã mở bán tiểu khu 6,27 ha và tiểu khu 22ha năm 2017. Tổng diện tích đã đặt chỗ là 9,9 ha.
<b>Pháp lý</b>	Đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vào cuối 2020, đang tiếp tục hoàn thiện pháp lý và đền bù để đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu.
<b>Khả năng thu hút đầu tư</b>	Dự án đáp ứng yêu cầu nhà ở cho các chuyên gia, người lao động trong khu công nghiệp và người dân khu vực lân cận.
<b>Khả năng kết nối</b>	Cách chợ Tràng Duệ: 1,5km Cách trường THPT, THCS: 1-2km Cách nhà văn hóa: 1-2km Cách bảo tàng Bắc Ninh: 2km Cách trung tâm hành chính Bắc Ninh: 2km



Hình 30: Các căn biệt thự đã được xây dựng hoàn thiện



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 31: Các căn biệt thự đã được xây dựng hoàn thiện



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 32: Đường nội bộ và cảnh quan tại dự án



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 33: Đường nội bộ và cảnh quan tại dự án



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 34: Hiện trạng phân khu khác tại dự án



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 35: Hiện trạng phân khu khác tại dự án



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

### Các dự án KCN VSIP 1 và 2 tại Bình Dương

KCN VSIP 1 (500ha) nằm tại Thuận An cách trung TPHCM chỉ 25 km, dự án sở hữu vị trí thuận lợi, hệ thống đường giao thông đồng bộ giúp dễ dàng kết nối với trung tâm TPHCM, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, cảng biển nước sâu Cát Lái cũng như các KCN hiện hữu tại Bình Dương.

Khu công nghiệp VSIP II (1.345ha) cách KCN VSIP I 17km về phía Bắc, nằm cạnh đường DT741 nối với Quốc lộ 13 và đường cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn.

Hình 36: Một số thông tin KCN VSIP I

<b>Vị trí</b>	Thuận An, Bình Dương
<b>Diện tích</b>	500ha
<b>Tỷ lệ lấp đầy tính đến cuối Q1/22</b>	100%
<b>Thời hạn thuê đất</b>	1996-2046
<b>Hiện trạng</b>	Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông đồng bộ.
<b>Pháp lý</b>	Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý.
<b>Khả năng kết nối</b>	Cách trung tâm Bình Dương: 10km Cách sân bay Tân Sơn Nhất: 20km Cách trung tâm TP HCM: 25km Cách cảng biển nước sâu Cát Lái: 30km

Hình 37: Một số thông tin KCN VSIP II

<b>Vị trí</b>	Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
<b>Diện tích</b>	1.345ha
<b>Tỷ lệ lấp đầy tính đến cuối Q1/22</b>	100%
<b>Thời hạn thuê đất</b>	2006-2055
<b>Hiện trạng</b>	Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông đồng bộ.
<b>Pháp lý</b>	Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý.
<b>Khả năng kết nối</b>	Cách trung tâm Bình Dương: 10km Cách sân bay Tân Sơn Nhất: 40km Cách trung tâm TP HCM: 40km Cách cảng Sài Gòn: 40km



Hình 38: Toàn cảnh dự án KCN VSIP I



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, GOOGLE EARTH 2021

Hình 39: Đường nội bộ và cảnh quan KCN VSIP I



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 40: Đường nội bộ và cảnh quan KCN VSIP I



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 41: Dự án hiện hữu tại KCN VSIP I



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 42: Toàn cảnh dự án KCN VSIP II



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, GOOGLE EARTH 2021

Hình 43: Đường nội bộ và cảnh quan tại KCN VSIP II



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

## HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

### Khuyến nghị cổ phiếu

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

### Khuyến nghị ngành

TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

## KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

---

### Trần Khánh Hiền – Giám đốc Phân tích

Email: [hien.trankhanh@vndirect.com.vn](mailto:hien.trankhanh@vndirect.com.vn)

### Chu Đức Toàn – Chuyên viên Phân tích cao cấp

Email: [toan.chuduc@vndirect.com.vn](mailto:toan.chuduc@vndirect.com.vn)

### Nguyễn Thị Cẩm Tú – Chuyên viên Phân tích

Email: [tu.nguyencam2@vndirect.com.vn](mailto:tu.nguyencam2@vndirect.com.vn)

### Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: [research@vndirect.com.vn](mailto:research@vndirect.com.vn)

Website: <https://vndirect.com.vn>